तहसिलदार अमरावती यांचे न्यायालय

रा.मा.क्र:-एन.ए.पी-३४/नांदगोव पेठ भाग-२/ २० /२०२३-२०२४

अर्जदार :- सिटीलॅन्ड एम्पायर भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार १) सुभाष नानकराम तलडा, २) जगदीश घनश्यामदास छतवानी, ३) दिपक भगवानदास धामेचा व ४) मुकेश चेतनदास हरवानी, रा.अमरावती, ता.जि.अमरावती

वाचा:- महाराष्ट्र शासन राजपत्र महसूल व वन विभाग मंत्रालय, मुंबई दिनांक ०५ जानेवारी २०१७ सन २०१७ चा महाराष्ट्र अध्यादेश क्रमांक.२ महाराष्ट्र जमनी महसूल संहिता १९६६ यातील सुधारणा अध्यादेश.

रेखांकन आदेश

(पारीत दिनांक :- २५ / ०८ /2023)

अर्जदार सिटीलॅन्ड एम्पायर भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार १) सुभाष नानकराम तलडा, २) जगदीश घनश्यामदास छतवानी, ३) दिपक भगवानदास धामेचा व ४) मुकेश चेतनदास हरवानी, रा.अमरावती, ता.जि.अमरावती यांचे अर्जानुसार मौजा नांदगांव पेठ भाग-२, ता.जि. अमरावती येथील भुमापन क्र. व उपविभाग क्र.४६१/१/ब एकुण क्षेत्र १.०५ हे.आर. व भुमापन क्र. व उपविभाग क्र.४६१/१/क एकुण क्षेत्र १.०५ हे.आर. असे एकुण क्षेत्र २.१० हे.आर., भो. वर्ग १, शेत जमिन निवासी टाऊनशिप प्रयोजनाकरीता अकृषक करुन मिळणेबाबत विनंती अर्ज दाखल केला. अर्जदार यांनी अर्जासोबत गाव नमुना ७/१२, अभिन्यास प्रती दाखल केल्यावरुन प्रकरण पंजीबध्द करण्यात आले.

प्रकरणात प्राप्त दस्ताऐवज नुसार या कार्यालयाचे पत्र क्र.अका/प्रस्तु-१/ना.ह.अभि/कावि-३३७/२०२३, दिनांक.२७/०१/२०२३ अन्वये सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे अभिप्रायस्तव पाठविण्यात आला.

प्रकरणांत सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अकृषक/मौ. नांदगांव पेठ भाग-२/ता.व.जि.अम/स.नं.४६१/१/ब,क/ससंनर-अम/२०४१ दिनांक. १८/०८/२०२३ अन्वये पत्रातील अटी व शर्तीनुसार अंतिम मंजूर अभिन्यासाच्या प्रती (Recommanded for Final Approval) प्राप्त.

सदर्हु जमीनीचा महाराष्ट्र शासन राजपत्र दिनांक.26/10/1971 व महाराष्ट्र शासनाचे राजपत्र दिनांक.11/02/2007 नुसार निवासी प्रयोजनासाठी अकृषक आकार रु.0.10 पैसे प्रती चौ.मी राहील. तसेच ॲमिनिटी जागेच्या अकृषक आकारणीचा दर रु.0.20 पैसे प्रती चौ.मी. राहील त्याच प्रमाणे अर्जित जमीनीचा तपशिल व अकृषक आकारणी खालील प्रमाणे राहील.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	अकृषिक प्रमाणित दर प्रती चौमी रु पैसे 0.10	एकुण अकृषिक आकारणी रुपये/ पैसे
1	2	3	4	5
1	AREA UNDER LAYOUT PLOTS (PLOT NO.1)	15230.00	0.10	1523/-
2	AMENITY SPACE NO.2	2180.50	0.20	436/-
3	RECREATIONS OPEN SPACE	2170.50	0.10	218/-
4	INTERNAL ROAD AREA	1369.00	0.10	137/-
5	Space for Electric substation	50.00	0.10	5/-
	TOTAL	21000.00		2,319/-

रस्त्या खालील जागा व खुली जागा सार्वजनिक कामासाठी वापरायची असल्यामुळे या जागेवरील अकृषक आकारणीत खालीलप्रमाणे सुट देण्यात आलेली आहे.

अ.क्र.	जमीन वापराचा तपशिल	एकुण क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	अकृषिक प्रमाणित दर प्रती चौमी रु पैसे	एकुण अकृषिक आकारणी रुपये/ पैसे
1	2	3	4	5
1	RECREATIONS OPEN SPACE	2170.50	0.10	218/-
2	INTERNAL ROAD AREA	1369.00	0.10	137/-
3	Space for Electric substation	50.00	0.10	5/-

अर्जीत जमीनीच्या अधिकार अभिलेख 7/12 चे अवलोकन केले असता अर्जदार सदर जमीनीचे वर्ग-१ म्हणून खातेदार असून भुस्वाती या हक्काने धारक आहेत. प्रस्तुत प्रकरणी मी तहसिलदार अमरावती महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 18 अन्वये मौजा नांदगांव पेठ भाग-२, ता.जि. अमरावती येथील भुमापन क्र. व उपविभाग क्र.४६१/१/ब एकुण क्षेत्र १.०५ हे.आर. व भुमापन क्र. व उपविभाग क्र.४६१/१/क एकुण क्षेत्र १.०५ हे.आर. असे एकुण क्षेत्र २.१० हे.आर., भो. वर्ग १, शेत जमिन निवासी टाऊनशिप या प्रयोजनार्थ अकृषक करण्याची परवानगी सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारचना विभाग अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अकृषक/मौ. नांदगांव पेठ भाग-२/ता.व.जि.अम/स.नं.४६१/१/ब,क/ससंनर-अम/२०४१ दिनांक.१८/०८/२०२३ अन्वये घालुन दिलेल्या अटी व शर्तीच्या अधिन राहून तसेच खालील अटीवर व शर्तीवर मंजूरी देण्यात येत आहे.

-अटी व शर्ती-

1. विषयांकित प्रकरणांतर्गत जागेच्या अधिकृत मालकी हक्क व पोट-हिस्साबाबत महसुल विभागाने प्रथमत: शहनिशा करुन पुढील कार्यकाही करणे अभिप्रेत व आवश्यक आहे.
2. अभिन्यासातील खुली जागा, रस्ते यांचा त्याच वापराकरिता व अभिन्यासातील प्रस्तावित भुखंडाचा उपयोग निवासी वापराकरिताच करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक आहे व राहील.
3. भविष्यकाळात अभिन्यासातील भुखंडाचे पुर्व परवानगीशिवाय विभाजन करण्यात येवू नये.
4. प्रकरणांत अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांनी दाखल केलेल्या मोजणी नकाशाप्रमाणे दर्शविलेला पोट हिस्सा/वहिवाट ग्राहय धरुन त्याचबरोबर प्रस्तुत सिमांकित भुमी अभिलेख विभागाकडिल मोजणी नकाशाच्या हद्दीत व प्राप्त अभिन्यास नकाशाच्या हद्दीत तफावत असल्यास प्राप्त अभिन्यास नकाशा विचारात घेऊन अकृषक आदेशापुर्वी उपअधिक्षक भुमी अभिलेख अमरावती यांचेकडून मोजणी नकाशात दुरुस्ती करुन घेणे या अटीसापेक्ष प्रस्तुत सिमांकित नकाशांना मंजूरीची शिफारस करण्यात येत आहे. या सिमांकित नकाशामुळे जागेच्या लगतच्या जमीन धारकांचे हितसंबध बाधित होत असल्यास व त्याबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास व अशा वादामधे तथ्थ आढळल्यास सदरची अंतिम मंजूरीची शिफारस (Recommended For Final Approval) आपोआप रद्दबादल समजण्यात येईल.
5. सदरहू प्रकरणांत अभिन्यास नकाशांना नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून अंतिम मंजूरीची शिफारस करतांना तसेच निवासी वापराकरिता अकृषक मध्ये रुपांतर करण्यास नगर रचनेच्या दृष्टीकोनातून शिफारस करतांना अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांनी प्रकरणा-सोबत दाखल केलेली मालकी हक्कांची कागदपत्रे व मोजणी नकाशा इ. कागदपत्रे ग्राहय धरण्यात आली आहेत. सदर कागदपत्रे बोगस व दिशाभुल करणारे आढळल्यास तसेच उक्त अट क्र.६ मध्ये नमुद नुसार तथ्थ आढळल्यास सदर शिफारस तात्काळ रद्दबातल

3-

6. समजण्यात येईल. त्याचबरोबर भविष्यकाळात या अनुषंगाने कोणतीही तक्रार वा न्यायालयीन वाद उद्‌भवल्यास त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांची राहील व तशा तक्रारीस वा न्यायालयीन वादास हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही.
7. महाराष्ट्र शासनाचे धोरणानुसार व मा.जिल्हाधिकारी यांचे निर्देशानुसार अभिन्यासातील भुखंडावर बांधकाम नियोजित करतांना छतावरील पावसाचे पाणी संकलन करुन त्याचे जमीनीमधे पुनर्भरण करणेच्या प्रकल्पाचे बांधकाम करणे सर्व सबंधित अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्या -सह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक राहील.
8. उक्त जागेच्या नियोजित नकाशात नमूद असलेल्या कारणां-व्यतिरिक्त अन्य वापर करावयाचा झाल्यास अथवा वापरात बदल करावयाचा झाल्यास अशा प्रस्तावित वापर बदलास विहीतरित्या सक्षम महसूल/ स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्व परवानगी घेणे अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक आहे व राहील.
9. अभिन्यासात विद्यमान विद्युत वाहीनी असल्यास रस्त्याच्या कडेला स्थलांतरीत करण्यात यावी अथवा काढून टाकण्यात यावी अन्यथा नियमाप्रमाणे योग्य ती सुरक्षा अंतरे विचारात घेवूनच विकास कामे करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेसह सर्व सबंधितावर बंधनकारक राहील.
10. अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांनी सदर जागेतील वृक्षाचे संरक्षण करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहील.
11. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम 1969 (जमीनीच्या वापरातील बदल व अकृषक कर आकारणी) च्या नियम क्र.४ च्या अटीचे पालन करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांचेवर बंधनकारक आहे.
12. जागेमधील पावसाचे पाणी सांडपाण्याचा निचरा योग्यप्रकारे करण्याकरिता योग्य उपाययोजना करणे अर्जदार जमीनमालक/विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यांनी करणे बंधनकारक व आवश्यक राहील.
13. एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमधील नियमास अनुसरुन अर्जदार जमीनमालक/ विकासकर्त्यांसह सर्व भुखंडधारक यं ानी प्रस्तावित अभिन्यासाखालील जागेतील इतर पायाभुत सुविधा सुयोग्यरित्या विकसीत करणे आवश्यक व बंधनकारक आहे व राहील.
14. महाराष्ट्र शासन, नगर विकास विभागाचे शासन निर्णय क्र.टिपीएस-१८१९/अनौस-३६/१९/नवि-१३, दिनांक.०५.०८.२०१९ मध्ये नमुद केलेल्या पथकिनारवर्ती नियमात व त्या संबधाने वेळोवेळी निर्गमीत झालेल्या शासन निर्णय परिपत्रकामध्ये नमुद केल्यानुसार इमारत रेषा व नियंत्रण रेषा यांची अंतरे विहित करण्यात आलेली आहेत. त्यानुसार सदर अभिन्यासातील भूखंडामध्ये बांधकाम/ विकास करताना त्याचे पालन करणे अर्जदार जमिनमालक/विकासकर्ते यांचेसह सर्व संबंधितावर बंधनकारक राहील.
15. प्रकरणात मंजूर करावयाच्या नकांशाची (Recommanded for Final Approval) एक प्रत कार्यालयाचे अभिलखार्थ ठेवून उर्वरित प्रती पुढील कार्यवाहीस्तव सोबत पाठविण्यात येत आहेत.

अर्जीत शेत जमीनीमधील निवासी टाऊनशिप प्रयोजनार्थ जमीनीचे क्षेत्रफळ 15230.00 चौ.मी. असून त्यावर वार्षिक अकृषक आकार प्रती चौ.मी. रु 0.10 (अक्षरी- दहा पैसे) प्रमाणे रक्कम रु.1523/- व ॲमिनिटी जागेचे क्षेत्र 2180.50 चौ.मी. त्यावर वार्षिक अकृषक आकार प्रती चौ.मी. रु.०.२० पैसे याप्रमाणे रक्कम रु.436/- असे एकुण क्षेत्र 17410.50 चौ.मी करीता अकृषक आकारणी रु.1,959/- (अक्षरी- एक हजार नऊशे एकोनसाठ रुपये फक्त) या अकृषक आकारणीची मुदत दिनांक 31/07/2023 पर्यंतच राहील. त्यानंतर जे सुधारीत आकारणी दर शासन घोषित करील त्याप्रमाणे भरण्यास अर्जदार बंधनकारक राहील.

शासन परिपत्रक क.ए.एए-१०७९/आयएस.३/महसूल व वनविभाग मंत्रालय, मुंबई-३२ दिनांक 18 एप्रिल 1979 व कलम 47 हे रुपांतरीत करात दुरुस्ती प्रमाणे अर्जदारास अकृषक आकारणी रु.1,959/- रुपांतरीत कर रुपये 9,795/- भरावा लागेल. तसेच जिल्हा परिषद कर सात पट रुपये 13,713/- व ग्रामपंचायत 1,959/- रुपये भरावा लागेल तसेच वेलोवेळी होणारे बदल अर्जदारास बंधनकारक राहतील.

16) अ) वरीलपैकी कोणत्याही अटीचे अथवा शर्तीचे उल्लघंन झाल्यास उक्त बाबतीत जे नियम अस्तित्वात असतील त्याप्रमाणे तहसिलदार अमरावती जो दंड अथवा आदेश देतील ते आवेदकास पालन करण्यास बंधनकारक राहील.

17) अर्जदारास सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांचे पत्र जा.क्र.अकृषक/मौ. नांदगांव पेठ भाग-२/ता.व.जि.अम/स.नं.४६१/१/ब,क/ससंनर-अम/२०४१ दिनांक.१८/०८/२०२३ मधील अटीचे पालन करणे बंधनकारक राहील.

18) अर्जदाराला स्थानिक प्राधिकरणाची पुर्वपरवानगी घेतल्याशिवाय अर्जीत जागेवर कोणतेही बांधकाम करता येणार नाही.

19) अर्जदारांनी वर नमुद केलेल्या सर्व अटी व शर्तीचे तंतोतंत पालन करावे.

तहसिलदार अमरावती

प्रतिलिपी:-

1) सहायक संचालक नगर रचना मुल्यनिर्धारण विभाग अमरावती यांना माहितीस व आवश्यक कार्यवाहीस सादर.

२) उपअधिक्षक भुमी अभिलेख अमरावती सदर अकृषक आदेशा प्रमाणे अधिकार अभिलेखात नोंदी घेण्यासाठी कमी जास्त पत्रक बाबत कार्यवाही तात्काळ पुर्ण करुन तसा अहवाल या कार्यालयास सादर करावा.

3) जमाबंदी लिपीक तहसिल कार्यालय अमरावती

4) मंडळ अधिकारी नांदगांव पेठ / तलाठी मौजा नांदगांव पेठ भाग-2, ता.जि.अमरावती यांना माहितीकरिता रेकॉर्डला आवश्यक नोंद घेऊन दुरुस्ती करण्यासाठी रवाना.

5) गट विकास अधिकारी अमरावती आपण सचिव /सरपंच ग्रामपंचायत नांदगांव पेठ, ता.जि. अमरावती यांना आपले स्तरावरुन सदर आदेशाची बजावणी करावी.

6) सिटीलॅन्ड एम्पायर भागीदारी फर्म तर्फे भागीदार १) सुभाष नानकराम तलडा, २) जगदीश घनश्यामदास छतवानी, ३) दिपक भगवानदास धामेचा व ४) मुकेश चेतनदास हरवानी, रा.अमरावती, ता.जि.अमरावती यांना माहितीस करिता रवाना.

तहसिलदार अमरावती